

А К Т
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Сосна».

Мною, ревизором ТСЖ, ОЖЕРЕЛЬЕВОЙ Н.Е., в соответствии **Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.12.2019) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2020 год, со статьей 150 ЖК РФ, Устава Товарищества, решения Общего собрания членов собственников жилья (протокол без №), приказа без № от 14.02.2022 г, производилась плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности, ведения бухгалтерского учета товарищества собственников жилья за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.**

Ревизия проводилась с 14 февраля 2022 года по 28 февраля 2022 год.

Товарищество собственников жилья «Сосна» организовано и зарегистрировано 27.07.1998 г регистрационной палатой г. Воронежа за регистрационным номером 3662/113610.

На налоговом учете в качестве юридического лица состоит в ИФНС по Коминтерновскому району г. Воронежа (свидетельство серии 36 № 0024926).

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ, представляющий собой объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в нескольких жилых домах, находящихся в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах.

ТСЖ «СОСНА» осуществляет управление обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества девяти многоквартирных домов по адресу г. Воронеж, ул.9 Января, № 298; 298а; 300; 300/1; 300/2; 300/3; 300/4; 300/5; 300б.

Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;

5) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов на цели, предусмотренные Уставом и сметой расходов Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели Товарищества.

Средства Товарищества состоят из:

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- прочие поступления (Размещение технического оборудования, реклама.)

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Правление товарищества является исполнительным органом и подотчетно общему собранию.

Правление избирает из своего состава Председателя товарищества сроком на 2 года.

Ответственными лицами за финансовое состояние и работу Товарищества за проверяемый период являлись:

Председатель Товарищества МАКИН С.П. и главный бухгалтер ФЕДОРОВА Л. Н.

При проведении ревизии документы были предоставлены в полном объеме по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ

1. УЧЕТ КАССОВЫХ И БАНКОВСКИХ ОПЕРАЦИЙ.

Сплошной проверки подвергались первичные документы: кассовая книга, приходные и расходные ордера, платежные ведомости на выдачу зарплаты, отчеты кассира, приказы руководителя, реестры синтетического и аналитического учета, журнальные ордера, банковские выписки.

Первичные документы оформляются надлежащим образом и соответствуют требованиям ведения бухгалтерского учета кассовых и банковских операций.

Основной документацией по бухгалтерскому учету кассовых операций, необходимой для правильного оформления операций с наличными деньгами, является:

- расходный кассовый ордер;
- приходный кассовый ордер;
- кассовая книга;
- расчетно-платежная ведомость.

Данные кассовых отчетов соответствуют данным первичных документов.

Месячные обороты по кредиту счета 50 «Касса», отражающие расходы, отнесенные в дебет других счетов, также соответствуют данным бухгалтерского учета.

Полученные из банка наличные денежные средства за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. в сумме - **5 996 800,00** рублей оприходованы в кассу ТСЖ своевременно и в полном объеме.

Сумма выплаченной зарплаты составляет - **5 948 633,37** рублей, что соответствует платежным ведомостям.

Выдано в подотчет - **74 498,92** руб. штатным работникам на приобретение материалов и на хозяйственные расходы.

Расчеты наличными деньгами с юридическими лицами за проверяемый период не производились.

Договор о материальной ответственности за ведение кассовых операций с главным бухгалтером ФЕДОРОВОЙ Л.Н. имеется.

Незаконных выплат по кассе не обнаружено.

Все кассовые документы заполнены аккуратно и разборчиво.

Остатка денежных средств в кассе на 01 января 2022 года и на день проверки нет, что соответствует кассовой книге и журнальному ордеру по счету 50 «Касса». (см. Анализ счета:50)

В ТСЖ «Сосна» открыт один **расчетный счет**, с которого производятся расчеты в форме безналичных платежей с другими юридическими лицами, это оплата поставщикам за материалы и услуги, погашение задолженности по налогам и сборам во внебюджетные фонды, расчеты с бюджетом, получение наличных денег в кассу на выдачу зарплаты и расчетов с подотчетными лицами.

На расчетном счете хранятся свободные денежные средства в валюте Российской Федерации.

Счет 51 является активным счетом. Дебетовое сальдо счета 51 означает наличие средств на расчетном счете на начало месяца, обороты по дебету — увеличение, т. е. поступление средств, а по кредиту — уменьшение, т. е. списание средств.

Остатки на расчетном счете на **01.01.2021** года составляют - **505 967,41** руб.

Поступило денежных средств за 2021 год - **20 798 725,40** руб., списано средств - **21 009 954,31** руб.

Остаток на 01.01.2022 года составляет - **294 738,50** руб.

Все банковские выписки подтверждены приложениями. Не обоснованных перечислений с расчетного счета не обнаружено. (см. приложение Анализ счета:51)

В ТСЖ «Сосна» открыт один **специальный счет**, на котором хранятся денежные средства в сумме - **4 500 ,00** рублей. В 2021 году со специального счета списано на оплату услуг дератизации - **4500,00** рублей, остатка на 01.01.2022 год нет

Также в ТСЖ открыты **девять специальных счетов** для аккумуляции денежных средств для капитального ремонта.

Остаток на спецсчетах капитального ремонта на 01.01.2021 г. составил **-26 236 675,15 руб.**

Поступило за 2021 год **-7 260 721,42 руб.**

Израсходовано за 2021 год **-3 139 086,27 руб.**

Остаток на 01.01.2022 года **-30 358 310,30 руб.**

В том числе:

- спецсчете ж/дома 298 - **1 378 707,35 руб.**
- спецсчете ж/дома 298А - **1 722 592,19 руб.**
- спецсчете ж/дома 300 - **-7 479 703,68 руб.**
- спецсчете ж/дома 300/1 - **-2 059 562,28 руб.**
- спецсчете ж/дома 300/2 - **-2 987 525,00 руб.**
- спецсчете ж/дома 300/3 - **-2 950 207,39 руб.**
- спецсчете ж/дома 300/4 - **-4 294 798,06 руб.**
- спецсчете ж/дома 300/5 - **-666 921,61 руб.**
- спецсчете ж/дома 300Б - **-6 818 292,74 руб.**

В 2021 году израсходовано **- 3 139 086,27** рублей по жилому дому №300/1-**886 366,80** руб., в том числе: на капитальный ремонт горячего водоснабжения **-497 876** руб., холодного водоснабжения-**216 240** руб., водоотведение-**153 680** руб., проведение строительного контроля капитального ремонта **-18 570,80** руб., по жилому дому №300/5-**2 252 719,47** рублей, в том числе: на капитальный ремонт кровли-**1 050 113** руб., на капитальный ремонт горячего водоснабжения-**682 724,90** руб., холодного водоснабжения-**336 340,50** руб., водоотведение-**183 541,07** руб.,

Все необходимые документы, договор, локальный сметный расчет, акты выполненных работ по форме КС-2, КС-3, акты о приемке в эксплуатацию капитального ремонта системы горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, акт о проведении строительного контроля, акт капитального ремонта кровли многоквартирных жилых домов №300/1, 300/5 по ул. 9 Января имеются.

Аналитический учет остатка денежных средств на капитальный ремонт ведется по каждой квартире.

Задолженность по капитальному ремонту за жильцами по состоянию на 01 января 2022 года составляет **-1 075 571,98** рублей.

См. приложение (Анализ счета: 51).

ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

ЗА 2021 год.

Фактически в смету доходов в 2021 году включены доходы поступившие от населения за содержание и текущий ремонт жилого помещения, за содержание лифтов, и содержание общего имущества и составило **-17 213 745 руб.**

Доходы от размещения технического оборудования, рекламы составили **-1 034 467 руб.**

Всего доходов **- 18 248 212 руб.**, что соответствует данным бухгалтерского учета ТСЖ.

Израсходовано за 2021 год **- 18 600 501 руб.** в том числе в разрезе основных разделов затрат:

- Административно-управленческие расходы **-3 813 060=**

- Содержание и ремонт домовладения **-8 652 518=**

- Содержание и благоустройство придомовой территории **-2 458 306=**

- Затраты за оплату коммунальных услуг **- 1 451 270=**

- Прочие затраты **-2 225 347 =**

Расходы по статьям затрат см. в приложении № 2

В целом перерасхода затрат за 2021 год нет.

Суммы расходов соответствуют данным бухгалтерского учета.

2. УЧЕТ РАСЧЕТОВ С ПОДОТЧЕТНЫМИ ЛИЦАМИ.

В 2021 году из кассы ТСЖ для приобретения материалов, инвентаря, канцтоваров и прочие цели было выдано в подотчет штатным сотрудникам **-74 498,92** рублей.

Израсходовано на выше указанные цели **-74 727,28** рублей.

Все подтверждающие документы, товарные, кассовые чеки прилагаются к авансовым отчетам и оформлены правильно.

Приобретенные за наличный расчет материалы, инвентарь оприходованы подотчетному лицу в полном объеме.

Просроченной задолженности за подотчетными лицами нет.
См. приложение (оборотно-сальдовая ведомость по счету №71).

Денежные средства в подотчет на командировочные и представительские расходы не выдавались.

3. УЧЕТ РАСЧЕТОВ С ПОСТАВЩИКАМИ И ПОДРЯДЧИКАМИ.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками осуществляется на 60 счете «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», который предназначен для обобщения информации о состоянии расчетов за товарно-материальные ценности, работы и услуги в ж/о № 6.

По кредиту счета отражается стоимость принимаемых к бухгалтерскому учету материальных ценностей, результатов выполненных работ, или оказанных услуг в корреспонденции со счетами на которых фиксируются поступления ценностей и списания затрат за выполненные работы, услуги.

Затраты подтверждены соответствующими документами:

- договор на выполнение работ;
- акты приема-передачи выполненных работ;
- сметы на проведение работ;
- дефектные ведомости

и производились на основании сметы расходов, утвержденной на правлении Товарищества.

Кредиторская и дебиторская задолженность на **01.01.2022** года соответствует данным бухгалтерского учета и составляет, кредиторская **-776 415,03 руб.**, дебиторская **-5 826 976,23** рублей, в том числе за населением по квитанциям за содержания жилого помещения и капитальный ремонт составляет **-5 635 464,85 руб.** в том числе просроченная задолженность за членами собственников жилья составляет **-2 678 509,89** рублей (см. приложение № 3).

Просроченная дебиторская задолженность за населением указывает на недостаток денежных средств для содержания и текущий ремонт домовладения ТСЖ.

4. ОРГАНИЗАЦИЯ УЧЕТА ТРУДА И ЗАРПЛАТЫ.

В ТСЖ «Сосна» зарплата начисляется на основании штатного расписания с учетом фактически отработанного времени.

Производится премирование сотрудников из премиального фонда ТСЖ согласно приказу Председателя товарищества и решения Правления.

ФОТ за 2021 год составил **-6 922 343 руб.**, в том числе зарплата внештатным сотрудникам по договорам гражданско-правового характера в сумме **-1 206 188** рублей.

Договора и акты-приемки оказанных услуг по договорам гражданско-правового характера имеется.

Зарплата и другие вознаграждения членам правления ТСЖ не начислялась и не выплачивалась.

Налоги на ФОТ начислены правильно.

5. СОСТОЯНИЕ УЧЕТА МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ.

Материально-ответственным лицом за учет материальных ценностей товарищества является мастер Кондратьев А.А., с которым заключен договор о материальной ответственности.

Учет материалов ведется в оборотной ведомости по материалам за каждый месяц по номенклатуре в количественном и суммовом выражении.

Приход осуществляется на основании первичных приходных документов.

Расход материальных ценностей производится согласно акта на списание, подписанных четырьмя лицами и утвержденными Председателем товарищества, что соответствует правилам ведения бухгалтерского учета.

За 2021 год получено и списано материалов в сумме -669 429,72 руб., что соответствует данным материальных отчетов по счету №10.2 См. приложение (анализ счета № 10.2).

6. КАДРОВОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО.

Работники товарищества принимаются на работу согласно заявлениям, подписанным председателем ТСЖ с наличием трудовых книжек, медицинских справок.

Приказы о приеме, увольнении, переводе работников на другую работу производится с применением типовых форм отчетности.

Личные карточки по форме Т-2 ведутся на каждого штатного сотрудника.

Трудовые договора заключены в письменном виде с каждым работников ТСЖ.

Производится работа по ведению сайта ГИС ЖКХ, проверка документации, которая поступает для регистрации, учет жильцов в соответствии с законодательством, выдача справок по установленной форме, ведение поквартирных карточек, личных карточек на каждого жильца, реестр собственников.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.

ТСЖ «Сосна» с 01 января 2006 года имеет разрешение на возможность применения упрощенной системы налогообложения.

Объектом налогообложения являются «Доходы, уменьшенные на величину расходов» (Уведомление № 847 от 29.11.2005 г). Согласно ст.251 п.2 НК РФ, «при определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакционных товаров). К ним относятся целевые поступления из бюджета и целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению».

Таким образом, поступившие средства от членов ТСЖ являются целевыми и при определении налоговой базы в доход не включаются.

Тарифы на содержание и ремонт жилого помещения составляют **17,24** руб. в том числе **3,01** руб. обслуживание лифта, и **0,23** руб. техническое освидетельствование лифта.

В 2021 году в рамках работы с задолженностью по коммунальным платежам силами ТСЖ проводилась работа с должниками. В результате данной работы часть задолженности погасилась добровольно, в том числе на основе соглашений между ТСЖ и должниками.

Книга учета доходов и расходов за 2021 год составлена на основании приходных и расходных документов и соответствует оборотам по расчетному счету.

В облагаемую базу для расчета налога включены поступления (доходы) от прочих организаций (ООО «НЭТ-БАЙ-НЭТ Холдинг», ПАО «Вымпелком, ПАО «Ростелеком», АО «ЭР-Телеком Холдинг», ПАО «МТС», ООО «СТ-Воронеж» и др. за размещение оборудования (интернет) и рекламы, проценты по счетам капитального ремонта составляют **-1 234 507** руб. соответствует данным бухгалтерского учета.

Сумма исчисленного минимального налога за налоговый период составила 1% от выручки и составляет **-12 345** рублей.

Аналитический учет начисленных взносов членов Товарищества ведется в разрезе домов и статей расходов.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С).

Все данные организованного бухгалтерского учета являются доступными и понятными, оформление документов соответствует Правилам ведения бухгалтерского учета.

8. РЕКОМЕНДАЦИИ

Членам Правления необходимо активизировать работу по взысканию просроченной задолженности членов собственников жилья. Регулярно вывешивать списки должников.

Вынести вопрос на общем собрании собственников жилья по повышению тарифа на содержание, ремонт жилого помещения в целях улучшения работы ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСЖ ревизионная комиссия повторно рекомендует Правлению ТСЖ ввести практику взыскания пени.
2. Правлению ТСЖ рассмотреть на своем заседании причину роста задолженности собственников по оплате услуг за капитальный ремонт и принять меры по снижению указанной задолженности.
3. Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания задолженности через суд.
4. Довести до сведения собственников жилья новые Правила противопожарного режима, указанные в Постановлении Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.
5. Ввести новые Правила по охране труда в ЖКХ. (Приказ Минтруда России от 29.10.2020 № 758н).

9. ВЫВОДЫ

Согласно Устава Товарищества собственников жилья «Сосна» ежемесячно председателем правления Макиным С.П. проводятся заседания правления. Все заседания оформляются и подписываются председателем и секретарем имеются подписи присутствующих.

В 2021 году в ТСЖ «Сосна» проведено 12 заседаний правления, где рассмотрено 52 вопроса о деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

Представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает результаты деятельности ТСЖ в 2021 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2021 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной.

Вместе с тем, в случае необходимости, согласно жилищному законодательству РФ, Правлению ТСЖ следует принимать к неплательщикам разные меры воздействия. Поначалу они носят уведомительно-предупредительный характер. Затем следуют санкции экономического характера в виде начисления штрафов и пени, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Предлагаю Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Все главные требования законодательства, по совместному ведению домового хозяйства выполняются.

Настоящий акт ревизии составлен и подписан на 9 листах в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ, а один остается у ревизора).

ПОДПИСИ:

Ревизор:

Ознакомлены: Председатель ТСЖ

Гл. Инженер

Главный бухгалтер

Делопроизводитель

ОЖЕРЕЛЬЕВА Н.Е.

МАКИН С.П.

КОНДРАТЬЕВ А. А.

ФЕДОРОВА Л. Н.

ЧЕРЕМИСИНОВА Е. А.

**С оригиналом акта ревизии
можно ознакомиться в конторе ТСЖ.**